

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0518209

הצ/מק/1-1-520 - המחנתת 9 אבן יהודה

מרכז

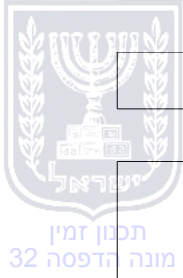
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בגוש 7938 חלקה 83 - רחוב המחתרת 9 באבן יהודה, קיימת יחידת דיור אחת, ומאושרת יחידה נוספת. תכנית זו מבקשת להוסיף יחידת דיור, כך שיותר לבנות בחלקה זו 3 יחידות דיור. בנוסף מבקשת התכנית תוספת זכויות ושינוי קווי בניין מתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הצ/מק/1-520/1-1 - המחותרת 9 אבן יהודה

457-0518209

מספר התכנית

1.034 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189345
קואורדינאטה Y	687336

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המחתרת 9 באבן יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	המחתרת	אבן יהודה

שכונה עין יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7938	מוסדר	חלק		83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/1989	3703	3681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100. הוראות תכנית הצ/1/1/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100 א. הוראות תכנית הצ/1/1/100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/100 א
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/200 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/200
30/01/1986		3297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/32 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/32
24/11/1977		2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/122
30/11/1978	283	2483	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/6/122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/6/122
09/07/1981		2726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/6/122 א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/6/122 א
09/07/1981		2726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/6/122 ב ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/6/122 ב
07/10/1982		2855	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/6/122 ג. הוראות תכנית הצ/6/122 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/6/122 ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי גנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי גנות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	13: 42 13/12/2017	שלומי גנות	08/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	19: 14 11/12/2017	גבי שני	11/12/2017	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי מנחה	15: 41 20/11/2018	שלומי גנות	18/11/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 38 20/11/2018	שלומי גנות	18/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דניאל סלם			אבן יהודה	המחנתרת	9	052-5535773		reut.shalem@gmail.com
	פרטי	ענת שלם			אבן יהודה	המחנתרת	9	052-6090814		reut.shalem@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל סלם			אבן יהודה	המחנתרת	9	052-5535773		reut.shalem@gmail.com
פרטי	ענת שלם			אבן יהודה	המחנתרת	9	052-6090814		reut.shalem@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלומי גנות	7582850	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	בר כוכבא	4	03-6742727		shlomi@arch-gl.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מרזוק חרזאללה	1339		זמר	(1)		052-6462818		glonass.eng @gmai.com
אגרונום	אגרונום	גבי שני			פתח תקוה	הכינור	21	050-6241204		shanigabi@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3348.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 1 יח"ד למותר מתוקף תב"ע ותוספת זכויות מתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור, מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד, ע"פ סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת זכויות בניה - 7% שטחים עיקריים סה"כ תוספת 72.38 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) (16) לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי קווי בניין: שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ' ושינוי קו בניין צידי מ-3 או 0 מ' ל-2.7 או 0 מ'. ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

4. שינוי הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי, ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

5. הגדלת תכסית מ-30% ל-50%, ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		01
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	01
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	01
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	01
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	01
להריסה	מגורים א'	01
מבנה להריסה 2	מגורים א'	01

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,034	100
סה"כ	1,034	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,013.61	100
סה"כ	1,013.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בניית 3 יח"ד מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תתאפשר בניה בקו בניין 0 בצמוד לחלקה הגובלת ובהתאם לסימון בתשריט. 2. חלוקת השטחים העיקריים המותרים לבנייה תהייה בעת הגשת בקשה להיתר וללא מגבלות ניווד שטח בין היחידות ולא פחות מ - 100 מ"ר עיקרי לכל יח"ד. 3. מפלס כניסה ליח"ד מוצעות כמצוין בנספח הבינוי, בסמכות ועדה מקומית לאשר תוספת גובה עד 60 ס"מ מעבר למצוין. 4. הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה. לגבי גובה 0.00 וגובה המבנה - תכנית בינוי מנחה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. צורת הגג: בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ: חומרי הבינוי וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר. ג. ניתן יהיה להקים פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. ד. יחידות הדיור המוצעות ישמרו ככל הניתן על שפה אדריכלית ועיצובית זהה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת מעבר לרכב תהיה 4 מ' סה"כ יחד עם השכן הגובל, לצורך חנית רכב ונגישות ליחידות העורפיות. בהתאם לתכנית הצ/1-32/1, כמסומן בתשריט. 2. יש להבטיח מעבר ראוי עבור הולך רגל לצד זכות המעבר לרכב, בתחום של עד קו בניין המבנה הקיים. 3. לא תאושר הקמת גדר בתחום זיקת הנאה זו, אלא אם כל צד ימצא פתרון המשכי למעבר רכב ומעבר הולך רגל בתחום החלקה שבבעלותו, בכפוף לתכנון מפורט בעת הגשת היתר הבניה. 4. זיקת הנאה, תשמש את כלל יחידות המגורים בחלקה (יחידה A,B,C). זיקת הנאה תרשם בספר רשם המקרקעין. לא תותר כל בנייה בתחום זיקת הנאה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	
													מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
5	5	0	0	1	2	8.5	3	50	597.83	(3)	(2) 111.85	(1) 485.98	1034	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40%+7%.

(2) 74.85 מ"ר מאושרים (הכוללים 5% ממחצית המגרש עבור היחידה הקיימת + 25 מ"ר ליחידה שניה מאושרת + 24 מ"ר ממ"דים עבור 2 היחידות המאושרות) + 25 מ"ר שטח שירות ו-12 מ"ר לממ"ד עבור היחידה השלישית המוצעת. שטחי השירות יהיו לטובת: ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, מבנה עזר.

(3) בהתאם ל- הצ/1-1/100א.

(4) ובנוסף שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם ל- הצ/1-1/100א.

(5) הערך מתייחס ל % משטח רשום. התכסית מתייחסת הן למבנים מאושרים והן למבנים מוצעים.

(6) גובה מקסימלי לבנייה מעל מפלס 00.0 :

בגג רעפים מפלס רכס גג 8.5 מ'.

בגג שטוח 8.5 מ' כולל גובה מעקה גג, לא כולל מסתור עבור דוד וקולטים

(7) הערך מתייחס למקסימום.

(8) בתכסית קומת הקרקע. בהתאם להוראות הצ/1-1/100א.

(9) 0 או 2.7 מ' - עפ"י סימון בתשריט, לא תתאפשר הקלה במרווח בין גבול חלקה למבנה. מרווח בין גבול חלקה למבנה לא יפחת מ 2.7 מ'.

(10) 0 או 2.7 מ' - עפ"י סימון בתשריט, לא תתאפשר הקלה במרווח בין גבול חלקה למבנה. מרווח בין גבול חלקה למבנה לא יפחת מ 2.7 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. תש"ל 1970.</p>	
6.2	פיתוח סביבתי
<p>א. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שטחי ריצוף, מתקנים הנדסיים במידה ויהיו, פרגולות וחומרי בנייה. ב. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית, ג. גדרות: - הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. - גובה מקסימום של הגדרות בחזית המגרשים ובקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. - גובה גדרות מוצעות בקו בניין צדדי ואחורי עד 1.8 מ' מפני מפלס 0.00, ולא יותר מ' 2 ממפלס פני הקרקע. - חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית. - יותרו גדרות מדרגות. - תותר הקמת גדרות בנויות בתוך תחום החלקה לצורך הפרדה בין היחידות. - יותרו טרסות בנויות לצורך התגברות על שיפועי קרקע. ד. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת. ה. מיכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב. ו. בריכת שחיה- תיבנה על פי הוראות תכנית הצ/122/6 החלה על החלקה. ז. פילרים אשפה ותשתיות ישולבו בגדר הקדמית הפונה לרחוב, ויבוצעו בהתאם להנחיות העיצוב התקפות של המועצה/הועדה המקומית.</p>	
6.3	חניה
<p>1. חניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. כניסה למגרש ברכב לחלקו האחורי, בשביל גישה לאורך גבול חלקה צמודה כמצוין בתכנית הצ/1-1/32.</p>	
6.4	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים בכפוף לאישור מהנדס הועדה. ב. בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה לפי פקודת היערות, לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה או עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת</p>	



<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>היערות.</p>
<p>6.6 מרתפים</p> <p>על פי תכנית הצ/1-1/100א' א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י היקף הקומה שמעליו. ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן. ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל- יכלל השטח במנין אחוזי תכנון זמין מונה הדפסה 32 הבניה. ד. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג'י) לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית או הסופית, מה שפחות. ה. תותר כניסה חיצונית למרתף. ו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ז. חלל המרתף יימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. ח. תותר בניית חצרות אנגליות בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א/34/ב/4.</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>בניית ממ"דים עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>א. בעת הגשת היתר בנייה, יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קוי ניקוז, ו/או תאי ביוב. כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כלל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה בתת קרקע.</p>
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.11 הריסות ופינויים</p>	<p>על פי תכנית הצ/1-1/32 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>א. אישור פיקוד העורף ב. אישור תאגיד המים 'מעיינות השרון'. ג. הריסת כלל הבניה שלא בהיתר. בנוסף, כלל עבודות ההריסה ופנויה כחוק יהיו על חשבון וע"י המבקש. ד. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר יקבע עפ"י הנחית הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית / מהנדס הועדה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' הצ/1-1/32

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה בניין	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח (המגרש)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
									שרות		עיקרי מעל הקרקע			
דרומי	מערבי	צפוני	מזרחי	מתחת לקומת הכניסה הקובעת	מעל קומת הכניסה הקובעת			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	2	8.5 מ' מפני קרקע טבעית עד שיא גג רעפים	2	30%	בהתאם ל- הצ/1-1/א1/100	74.85 מ"ר **	40% = 413.6 מ"ר *	1034 מ"ר	83	אזור מגורים א'

* עבור 2 יחידות דיור – היחידה הקיימת + היחידה החדשה.

** 74.85 מ"ר - 5% ממחצית המגרש למבני עזר עבור היחידה הקיימת + 25 מ"ר ליחידה שניה מאושרת + 24 מ"ר שטחי ממ"דים על פי חוק.

*** בנוסף יותרו מרפסות מקורות קונסוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה, עפ"י החוק.

